

Universidad de Huánuco

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO
Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS

**INCIDENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLES CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO
A FUTURO DEL ARRENDATARIO EN LOS PROCESOS
DE DESALOJO EN EL PLAZO LEGAL EN LOS JUZGADOS
DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO, 2017.**

Para optar el Título Profesional de
ABOGADO

TESISTA

NIÑO MEZA, Ana Yarumy

ASESOR

Mtro. DOMINIQUE PALACIOS, Luis

Huánuco - Perú
2019



RESOLUCIÓN N° 169-2019-DFD-UDH
Huánuco, 06 de marzo de 2019

Visto, la solicitud con ID N° 212238-0000000651 de fecha 25 de febrero del 2019 presentado por la Bachiller **NIÑO MEZA Ana Yarumy**, quien pide se Ratifique y se designe a los miembros del Jurado y se señale fecha y hora para sustentar el Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **"INCIDENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO DEL ARRENDATARIO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PLAZO LEGAL EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE HUANUCO 2017"** para optar el Título profesional de Abogado y;

CONSIDERANDO:

Que mediante Resolución N° 1088-2018-DFD-UDH de fecha 21 de diciembre del 2018 se aprueba el Informe final del Trabajo de Investigación Científica (Tesis) intitulado **"INCIDENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO DEL ARRENDATARIO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PLAZO LEGAL EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE HUANUCO 2017"** formulado por la Bachiller **NIÑO MEZA Ana Yarumy** del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, quien anteriormente fue declarado **APTA** para sustentar dicha investigación;

Que, estando a lo dispuesto en el Art. 41 del Reglamento General de Grados y a lo Establecido en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; y la facultad contemplada en la Resolución N° 795-2018-R-CU-UDH de fecha 13 de julio del 2018;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- RATIFICAR Y DESIGNAR a los miembros del Jurado de Tesis para examinar a la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas de la UDH, **NIÑO MEZA Ana Yarumy**, para optar el Título profesional de Abogada por la modalidad de Sustentación del Trabajo de Investigación Científica (Tesis), a los siguientes docentes:

Mtra. Mariella C. MeGaray rcado	: Presidente
Abog. Hugo Ovidio Vidal Romero	: Vocal
Abog. Marianela Berrospi Noria	: Secretario
Mg. Elí Carbajal Alvarado	: Suplente

Artículo Segundo.- SEÑALAR el día 20 de marzo del año 2019 a horas 4.00 pm dicha sustentación pública que se realizará en la Sala de Simulación de Audiencias Judiciales de la Universidad de Huánuco, sito en el 4to. Edificio 1er. Piso de la ciudad universitaria La Esperanza.

Regístrese, comuníquese y archívese

UNIVERSIDAD DE HUANUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Dr. FERNANDO CORCINO BARRUETA
DECANO

DISTRIBUCIÓN: Of. Mat. Y Reg. Acad. Exp. Graduando, Interesado, Jurados (3) Asesor. Archivo



ACTA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS

En la ciudad de Huánuco, siendo las...16:00... horas del...20... del mes de...Marzo... del año...2019... en la Sala de Simulación de Audiencias de la Ciudad Universitaria La Esperanza, ubicado en el 1er piso del Edificio N° 4, en cumplimiento de lo señalado en el Reglamento General de Grados y Títulos de la Universidad de Huánuco, se reunió el Jurado Ratificado integrado por los docentes:

Mtra. Mariella C. Garay Mercado	: (Presidente)
Abog. Hugo Ovidio Vidal Romero	: (Vocal)
Abog. Marialena Berrospi Noria	: (Secretario)

Nombrados mediante la Resolución N° 169-2019-DFD-UDH. de fecha 06 de marzo 2019, para evaluar la Tesis intitulada "INCIDENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO DEL ARRENDATARIO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PLAZO LEGAL EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO 2017" formulado por la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, NIÑO MEZA Ana Yarumy para optar el Título profesional de Abogado.

Dicho acto de sustentación se desarrolló en dos etapas: Exposición y Absolución de preguntas; procediéndose luego a la evaluación por parte de los miembros del jurado

Habiendo absuelto las objeciones que le fueron formuladas por los miembros del jurado y de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias, procedieron a deliberar y calificar, declarándolo (a)...Aprobado... por...Unanimidad... con el calificativo cuantitativo de...Bueno... y cualitativo de...Bueno...

Siendo las...5:30... horas del día...20... del mes de marzo del año 2019 los miembros del jurado calificador Ratificados firman la presente Acta en señal de conformidad.

Mtra. Mariella C. Garay Mercado
PRESIDENTE

Abog. Hugo Ovidio Vidal Romero
VOCAL

Abog. Marialena Berrospi Noria
SECRETARIA

DEDICATORIA

A mis queridos padres por mostrarme el camino hacia la superación, en las sendas del Derecho.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad de Huánuco, mi alma mater, a mis docentes por impartir sus conocimientos jurídicos en mi formación profesional.

ÍNDICE

DEDICATORIA	2
AGRADECIMIENTO	3
ÍNDICE	4
RESUMEN	7
SUMARY	8
INTRODUCCIÓN	9

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Descripción del problema	9
1.2. Formulación del Problema	10
1.3. Objetivos general	10
1.4. Objetivo específico	11
1.5. Justificación de la investigación	11
1.6. Limitaciones de la investigación	12
1.7. Viabilidad de la investigación	13

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación	14
2.2. Bases Teóricas	18
2.3. Definiciones conceptuales	42
2.4 Hipótesis	43
2.5 Variables	43

2.5.1 Variable independiente.	43
2.5.2 Variable dependiente	43
2.6 Operacionalización de variables.	44

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación	45
3.1.1 Enfoque	45
3.1.2 Alcance o nivel	45
3.1.3 Diseño	45
3.2 Población y muestra.	46
3.3 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	46
3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de la información	46

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. Procesamiento de datos	48
4.2. Contratación de hipótesis y prueba de hipótesis	54

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1. Presentar la contratación de los resultados de la investigación	55
--	----

CONCLUSIONES	56
---------------------	----

RECOMENDACIONES	57
------------------------	----

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	58
-----------------------------------	----

ANEXO	60
--------------	----

RESUMEN

El Informe del presente trabajo en su versión culminada, básicamente está dada la incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, en el año 2017, su contenido se encuentra delimitada por cinco capítulos, entre ellas el primero se refiere sobre la descripción del problema existente en el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, en la restitución del bien en el plazo de quince días hábiles, dispuesto en el artículo 594 del Código Procesal Civil, ya que no se estaría cumpliendo la restitución en dicho plazo. En el segundo capítulo se desarrolla los antecedentes de la investigación a nivel internacional, nacional y local, relacionado directa e indirectamente sobre el tema de investigación, sus bases teóricas se pormenorizaron atendiendo a sus variables dependiente contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento e independiente proceso de desalojo en el plazo legal. En el capítulo tercero se puntualizó la metodología de la investigación empleada de tipo sustantiva, teniendo como referencia la presentación en el periodo 2017 de los expedientes que se sustanciaron específicamente en el Segundo juzgado de Paz Letrado de Huánuco, su muestra se determinó aleatoriamente y está compuesta por seis expedientes con la pretensión de desalojo con las características descritas. En el cuarto capítulo, se plasmó los resultados de la investigación, donde se han procesado los datos, se procedió a su contratación, y comprobación de hipótesis, y en el quinto capítulo se desarrolló la Discusión de los Resultados, para culminar con las conclusiones y recomendaciones, que contienen propuestas de solución a la problemática.

SUMMARY

The report of this work in its final version, basically is given the impact of the lease of real estate with clause for the future tenant in the eviction proceedings in the legal term in the Magistrate Courts of Huánuco, in the year 2017, its content is delimited by five chapters, among them the first refers to the description of the problem existing in the lease of real estate with a clause for the future tenant, in the return of the property within a period of fifteen days skilled, provided in Article 594 of the Civil Procedure Code, since the restitution would not be fulfilled within that period. In the second chapter the background of the research is developed at the international, national and local level, directly and indirectly related to the research topic, its theoretical bases were detailed taking into account its dependent variables real estate lease contract with clause of search and independent eviction process in the legal term. In the third chapter, the research methodology used was substantive, taking as a reference the presentation in the period 2017 of the files that were specifically substantiated in the Second Peace Law of Huánuco, its sample was randomly determined and composed for six files with the intention of eviction with the described characteristics. In the fourth chapter, the results of the investigation were captured, where the data were processed, proceeded to its recruitment, and hypothesis testing, and in the fifth chapter the Discussion of Results was developed, to culminate with the conclusions and recommendations, which contain proposals for a solution to the problem.

INTRODUCCIÓN

El trabajo de investigación en su versión de informe final, desarrolla la incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal en el Órgano Jurisdiccional competente en el período 2017, delimitada en atención a los siguientes aspectos, a saber: La descripción del problema implica en establecer si el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, no tiene incidencia en los procesos de desalojo para su restitución en el plazo de ley, en aplicación del ordenamiento legal del artículo 594 del Código Adjetivo Civil. Para la formulación del problema, se ha tenido a bien considerar: ¿Cómo incidirá el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017? Igualmente se ha justificado la investigación porque nos ha permitido describir y explicar el problema existente en los procesos sobre desalojo con contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal. Los objetivos de la investigación demuestran y explican el grado de incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario para la restitución el plazo legal, empleándose para tal efecto el método y técnica sustantiva, y como base la descripción en el tiempo de los expedientes que se tramitaron ante el Órgano Jurisdiccional antes citado, asimismo las fuentes de información se recabó de las bibliotecas de la Universidad de Huánuco, Hermilio Valdizán, y particulares con ciertas limitaciones, en cuanto a la bibliografía ya que con respecto al tema era insuficiente.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Descripción del Problema

La pretensión del asunto contencioso de desalojo a causa de contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien ya sea por conclusión o falta de pago, en aplicación al ordenamiento contemplado en el artículo 1697 de la norma sustantiva civil, disponiéndose mediante resolución la notificación al arrendatario del auto que admite a trámite la demanda, para que dentro del plazo de seis días, acredite mediante documento indubitable la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del por concepto alquiler adeudado.

El Órgano Jurisdiccional para conocer este asunto contencioso es el Juzgado de Paz Letrado, y el Juzgado Especializado en lo Civil, el primero cuando la renta mensual no exceda de las cincuenta unidades de referencia procesal, y cuando supera dicha cuantía o no exista el Especializado en lo Civil. Por lo que siendo así, a fin de lograr la restitución del bien, el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, señala: *“Vencido el plazo establecido sin que acredite lo señalado en el párrafo anterior, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código procesal Civil”*.

Es necesario señalar que el asunto contencioso de desalojo en su diversas causales, se sujeta a la tramitación del proceso sumarísimo conforme a lo dispuesto en el inciso 4) del artículo 546 de la norma antes acotada, para lograr la restitución del bien dado en arrendamiento y con ello obtener tutela jurisdiccional efectiva.

El problema en la presente investigación incide en determinar si el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, en los procesos de desalojo tiene eficacia para la restitución del bien en el plazo de quince días hábiles, conforme lo dispone el artículo 594 del Código Procesal Civil, pues la restitución del bien mediante el acto procesal de lanzamiento de quienes ocupan el bien, no se cumple en dicho plazo, por la naturaleza de su tramitación en vía de proceso sumarísimo, en la que si bien se restringen ciertos actos procesales para una oportuna solución del conflicto de intereses, sin embargo

en la práctica judicial no se cumple, ya que no existe limitación en el ofrecimiento de medios probatorios por las partes en los actos postulatorios, aunado que de manera obligatoria se señalará fecha y hora para la diligencia de audiencia única, por mandato del artículo 554 de la norma adjetiva civil, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de la contestación de la demanda o de transcurrido el plazo para ello, bajo responsabilidad, lo que impide que se logre la restitución del bien en el plazo previsto en el artículo 594 de la norma antes citada.

Pues con la investigación desarrollada se ha comprobado concomitantemente que el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, no tiene incidencia en la restitución del bien en el plazo de ley, en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, conforme reza la norma antes aludida.

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEA

1.2.1. problema general.

¿Cómo incidirá el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017?

1.2.2. problemas específicos

PE1 ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017?

PE2 ¿Qué tan frecuentes han sido la aplicación del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo, en la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017?

1.3. OBJETIVO GENERAL

Demostrar el grado de incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en

la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017.

1.4.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

OE1 Determinar el nivel de eficacia logrado del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo, en la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017.

OE2 Identificar el nivel de frecuencia de aplicación del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo, en la restitución del bien en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación se justifica por las siguientes consideraciones.

- Desde el punto de vista teórico, no ha permitido describir y explicar el problema existente en los procesos sobre desalojo con contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en la restitución en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, en el periodo 2017, ya que no se está logrando la restitución del bien en el plazo de quince días hábiles, como lo prevé el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Adjetivo, en razón que desde la presentación de la demanda ante el Órgano Jurisdiccional competente hasta el acto procesal del lanzamiento, el tramite mínimamente es de dos años, pese a que la vía en que se sustancia es sumarísima, que restringe ciertos actos procesales, el mismo que contraviene el principio de celeridad procesal, ya que no existe limitación alguna en cuanto al ofrecimiento de medios probatorios aunado que se tenga que programar obligatoriamente fecha de audiencia única, en la que se concentran el saneamiento procesal, conciliación fijación de puntos controvertidos, pruebas y sentencia, y pese a ser de corta duración, se dilatan innecesariamente.

Desde el marco práctico, se justifica la investigación porque es trascendente al poner en conocimiento de los operadores del Juzgado competente, así como de los letrados especialistas en materia civil, y estudiantes de la facultad de derecho en general, que en efecto el asunto contencioso de desalojo con contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, no se restituye el bien en el plazo legal, previsto el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, por su tramitación en proceso sumarísimo, al que proponemos una solución inmediata con la investigación desarrollada, a fin de evitar al arrendador perjuicio económico. Siendo así, no solo se justifica que se haya desarrollado el trabajo de investigación, sino fundamentalmente por haberse logrado identificar la problemática existente, en cuanto a la vulneración del principio de celeridad procesal, al no disponer el Juez la restitución del bien en el plazo legal, es por ello que se ha tenido a bien realizar la investigación en ese marco.

Asimismo en lo metodológico, es importante ya que al analizar la muestra de la investigación, basada en seis expedientes sobre desalojo con contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, la juzgadora no cumple con resolver el conflicto en el plazo establecido en la ley, con la justificación de la excesiva carga procesal, convirtiéndose de esa forma en el proceso desde el punto de vista temporal en ineficaz, ya que se ha corroborado dicha información con las técnicas e instrumentos de recolección de datos, así como con las técnicas para el procesamiento y análisis de la información.

1.6. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

Durante el desarrollo de la investigación se han constatado ciertas limitaciones, en el presente trabajo, las cuales son.

- Por el acceso restringido para la lectura y análisis de expedientes sobre desalojo obrantes en el Segundo Juzgado de Paz letrado de Huánuco, asimismo por la falta de bibliografía sobre el tema de investigación, tanto en la biblioteca de la Universidad de Huánuco y Universidad Nacional Hermilio Valdizán.
- Asimismo se ha advertido limitación en la investigación por la falta de antecedentes de nivel internacional, nacional y local desarrolladas en

relación directa con el título de nuestra investigación, por lo novedoso que resulta ser el problema investigado, encontrándose solo investigaciones indirectas.

1.7. VIABILIDAD DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación contenida en el informe final ha sido viable porque se tuvo acceso aunque restringida a la información sobre el tema investigado, ya que los documentos bibliográficos se han obtenido de bibliotecas particulares de propiedad de Letrados especialistas en la materia, y la adquisición de textos mediante la compra , así como a los expedientes sobre desalojo con contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, tramitados en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, con las características precisadas para la investigación. Asimismo al haberse contado con asesores expertos en lo jurídico civil, y también metodológico para la ejecución del trabajo, tanto más, si al desarrollar la investigación residían en la ciudad de Huánuco.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación.

2.1.1 Antecedentes internacionales

A nivel internacional, existen estudios relacionados a la incidencia de los procesos de desalojo por vencimiento del plazo para la restitución del bien.

Título: *“VACIO JURÍDICO EN LA LEY DE INQUILINATO, REFERENTE A LAS MEJORAS QUE REALIZA EL INQUILINO AL LOCAL ARRENDADO”*. Autor: Carlos Oswaldo TORRES RODRÍGUEZ. Año: 2012. Universidad: UNIVERSIDAD NACIONAL DE LOJA - ECUADOR. Previo a optar por el Título de Abogado.

El autor luego de la investigación de la problemática respecto al arrendamiento ha llegado a las siguientes conclusiones:

- “1. La Constitución de la República del Ecuador, garantiza el derecho y la condición por jerarquía de la propiedad en sus diferentes formas, mientras cumpla con su función social. De igual manera garantiza el arriendo sin abusos de acuerdo a la realidad económica del país.*
- 2. Existe un alto porcentaje de personas que se ven obligadas a arrendar un local sea para negocio o para vivienda.*
- 3. La ley de Inquilinato adolece de insuficiencia Jurídica al no haber tipificado las mejoras que realiza el inquilino al local arrendado.*
- 4. Se ocasiona daños y perjuicios de orden económico al arrendatario al no reconocerle las mejoras que ha realizado en el local arrendado.*
- 5. Al realizar mejoras en el local arrendado, el propietario recibe un gran beneficio, ya que aumenta el valor del mismo, por lo que se considera positivo para el dueño”.*

Pues a manera de comentario debemos señalar que si bien es cierto la Constitución del Ecuador garantiza la propiedad y el arriendo sin abusos, no obstante no se encuentra regulado las mejoras que pueda introducir el arrendatario

en el bien inmueble, ocasionando daños y perjuicios de orden económico al no reconocérsele, lo que no ocurre en nuestra legislación que se encuentra regulado, ya que si el arrendatario introduce mejoras en el bien materia de arrendamiento el arrendador debe reconocerlos, a menos que en el contrato de arrendamiento en sus cláusulas se establezca expresamente que de realizarse quede a favor del arrendador.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Se ha encontrado, respecto de la investigación, antecedentes indirectos como es el caso de: Título: *“EL VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA FIGURA DEL OCUPANTE PRECARIO”* Autor: Luis Enrique CASTILLO CASTRO. Año: 2015. Universidad: UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO DE TRUJILLO.

Castillo Castro en su investigación en su investigación sobre el desalojo en su figura de ocupante precario, arribó a las siguientes conclusiones:

- 1.- En la relación jurídica que proviene del contrato de arrendamiento a plazo determinado en aplicación del artículo 1700 del Código Civil, no deviene en precario el arrendatario, ya que el artículo 1699, menciona que no es necesario cursar aviso previo 72 horas de ninguna de las partes al finalizar el plazo, el arrendador debe demandar por la causal de vencimiento de contrato para recuperar el bien mediante el desalojo, ya que las distintas interpretaciones no hacen más que generar confusión.
- 2.- En el arrendamiento al vencimiento del plazo y el requerimiento del bien por parte del arrendador, esto no lo convierte en precario al arrendatario ya que el título no fenece, quedan pendientes obligaciones de liquidación, la posesión deviene en ilegítima y está sujeto resarcimiento económico.
- 3.- Concluimos que el artículo 911 del Código Civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento, debido a que quedan los efectos de la relación jurídica, el poseedor deviene en ilegítimo además no se cumple las causales de precariedad que prescribe dicho artículo que la posesión se ejerce sin título o con título fenecido, tampoco especifica cuando un título fenece.

4.- Concluimos que el precario debe ser el que posee el bien por liberalidad y tolerancia del concedente y sin vinculo jurídico alguno.

5.- La posesión precaria no es la posesión ilegítima debido a que ambas son distintas en su conceptualización, además la posesión ilegítima tiende a clasificarse y está sujeta a resarcimiento económico por los daños causados.

Comentario

Con relación a esta investigación el autor concluye que el artículo 911 del Código Civil no debe ser de aplicación al arrendamiento vencido el plazo y hecho el requerimiento, debido a que quedan los efectos de la relación jurídica, el poseedor deviene en ilegítimo además no se cumple las causales de precariedad que prescribe dicho artículo que la posesión se ejerce sin título o con título fenecido, tampoco especifica cuando un título fenece, y el precario debe ser el que posee el bien por liberalidad y tolerancia del concedente y sin vinculo jurídico alguno.

2.1.3.- Antecedentes locales.

Durante el desarrollo de la investigación se verificaron la existencia de trabajos de investigación con antecedentes indirectos, a saber:

Título: *“LA POSESIÓN PRECARIA Y SU REGULACIÓN EN EL ARTÍCULO 911° DEL CÓDIGO CIVIL EN EL DISTRITO JUDICIAL DE JUNÍN 2015”*. Autor: Christian Waldo CLAUDIO QUISPE. Año: 2015. Universidad: Universidad de Huánuco.

El autor Claudio Quispe en su investigación sobre posesión precaria, llegó a las siguientes conclusiones:

1. Se logró determinar una relación entre la posesión precaria y su regulación en el artículo 911 del Código Civil a consecuencia de falencias en su definición que conlleva a equivocadas interpretaciones. La misma que debe estar correctamente definida y positivizada dentro de nuestra normatividad sustantiva. En tal sentido el 75% de abogados encuestados señala que se debería adecuar la posesión precaria a una nueva definición. Decisión estadística. Ver cuadro y gráfico número 06.

2. Se estableció la existencia de una relación vinculante entre el artículo 911 del Código Civil y la ausencia de título a raíz de que es poseedor ilegítimo de mala fe quien ocupa un predio con ausencia de título, esto porque, quien conoce que no tiene derecho alguno sobre un bien que ocupa y disfruta, pero aun así lo mantiene en un afán de apropiarse de algo que no le pertenece. Con esta figura está de acuerdo un 87.5% de abogados encuestados. Decisión estadística. Ver cuadro y gráfico número 01.

3. Se estableció una relación normativa entre el título fenecido y el Artículo 911 del Código Civil. Esto porque el título en la posesión precaria también fenece por decisión administrativa en casos determinados y no sólo se transcribe a una decisión judicial. El 58.5% de abogados está en desacuerdo que el título en la posesión precaria fenece sólo por decisión judicial. Entonces comprendemos que la figura del poseedor precario no está correctamente explicado. Decisión estadística. Ver cuadro y gráfico número 02. 81.

4. Finalmente se estableció la existencia de una estrecha relación entre la regulación del artículo 911 del Código Civil y la mala fe evidenciándose que la posesión precaria no está bien definida en nuestra normatividad civil de tal forma que se presta a interpretaciones antojadizas desfigurando lo que realmente quiere decir la definición del artículo 911 de nuestro código sustantivo. En ese sentido un 79.2% de abogados está de acuerdo en que se puede definir como vacío normativo la incorrecta interpretación del artículo 911 del Código Civil. Decisión estadística. Ver cuadro y gráfico número 04.

Comentario

El autor de la investigación concluye que se evidencia en la norma sustantiva civil, la falta de una definición sobre posesión precaria y ello se presta a interpretaciones antojadizas, sin embargo, revisado la norma contenida en el artículo 911, se tiene la siguiente definición: *“La posesión precaria es la ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido”*, desprendiéndose que la condición de precario, es el poseedor del bien sin título, es decir que no cuenta con algún documento que acredite su derecho a la propiedad o que este ha fenecido con el transcurso del tiempo.

2.2 BASES TEÓRICAS

A. De la variable independiente. Contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento.

El artículo 594 del Código Procesal Civil, prevé: La sentencia con condena de futuro, estableciendo que el desalojo haciendo saber por una de sus causales que puede demandarse antes del vencimiento del plazo para restituir el bien. Agrega que en caso de ampararse la demanda, es decir fundada la demanda, el lanzamiento solo puede ejecutarse a través del lanzamiento después de seis días de vencido el plazo. Si el demandado se allanara a la demanda y al vencimiento del plazo pusiera el bien a disposición del demandante, el demandante deberá pagar las costas y costos del proceso. Para después señalar que en los contratos de arrendamiento de inmuebles, con firmas legalizadas ante notario público o juez de paz, en aquellos lugares donde no haya notario público, con contratos que contengan una cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para la restitución del bien ya sea por conclusión del contrato o por resolución por falta de pago conforme a lo previsto en el artículo 1697 del Código Civil, el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado. Vencido el plazo establecido sin que se acredite la vigencia del contrato o la cancelación del alquiler, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.

Para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento, es competente el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato. La deuda por concepto de renta del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

Las imperfecciones de la mal llamada Ley de Desalojo Express.

Pese al tiempo transcurrido, el marco normativo de la Ley N° 30201 sigue incompleto. Es inconcebible que se haya dispuesto que la ley se reglamente después de su entrada en vigencia. La Ley N° 30201 entró en vigencia a los 45 días hábiles de su publicación, esto es el 5 de agosto de 2014. Sin embargo, hasta la

fecha no tenemos noticia de que se hayan presentado casos de desalojo amparados en dicha norma. La ley glosada debió ser reglamentada a los 30 días hábiles de su entrada en vigencia, esto es el 17 de setiembre de 2014. A la fecha de redacción del presente escrito, no se ha publicado el reglamento. Aun cuando consideramos que el reglamento no puede establecer normas procesales que son competencia del legislador, consideramos que el reglamento era importante para implementar el anhelado Registro de Deudores Judiciales Morosos.

La cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas

El allanamiento a futuro como clausula en el contrato de arrendamiento de inmuebles es un acuerdo o pacto que podrá incluirse en dichos contratos. Sin embargo no es aplicable a los contratos de arrendamiento de bienes muebles. La cláusula antes aludida debe constar por escrito, es decir no puede ser verbal. En consecuencia no puede aplicarse a los contratos de arrendamiento suscritos en forma verbal.

Es requisito obligatorio que el contrato de arrendamiento de bien inmueble debe estar debidamente legalizada las firmas de los intervinientes ante notario público o en aquellos lugares donde no haya notario, por el juez de paz.

Según el contrato el arrendatario se obliga unilateralmente a desocupar inmediatamente el inmueble, previo requerimiento judicial, en los casos de conclusión del plazo del contrato o resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta convenida, es decir previa demanda judicial.

La reforma del artículo 594 de la norma adjetiva civil, encarece los costos de transacción de los contratos de arrendamiento de bien inmueble con las características antes señaladas. Toda vez que las partes deberán contratar los servicios de un abogado para la redacción adecuada de la cláusula de allanamiento a futuro y de un notario para la legalización de las firmas.

Es necesario señalar cuál era la necesidad de añadir una cláusula de allanamiento a futuro frente a la existencia de un pacto en cuanto al monto de la renta y el plazo de duración del contrato. Siendo así, ¿qué sucederá si los arrendatarios no aceptan firmar la cláusula de allanamiento a futuro? ¿Qué sucederá si la cláusula está mal

redactada?, necesariamente en este caso se tendría que ofrecer prueba pericial, en el primer caso, lo cual dilataría el proceso.

Confusión en el trámite del proceso de desalojo.

Si analizamos la norma modificada del 594 del Código Adjetivo el trámite parece ser muy sencillo:

- a. Respecto al trámite. Admitida la demanda el Juez notifica la demanda al arrendatario para que, dentro del plazo de seis días, acredite la vigencia del contrato de arrendamiento o la cancelación del alquiler adeudado.
- b. Con relación al lanzamiento. Una vez vencido el plazo previsto sin que se acredite lo señalado anteriormente, el Juez ordena el lanzamiento en quince días hábiles, de conformidad con el artículo 593 del Código Procesal Civil.
- c. Sobre el Juez competente. Para esta pretensión es competente para conocer la solicitud de restitución del inmueble, en contratos con cláusulas de allanamiento a futuro, el Juez del lugar donde se encuentra el bien materia del contrato.
- d. Inscripción en el Registro de deudores judiciales morosos. La deuda del arrendatario judicialmente reconocida origina la inscripción del demandado en el Registro de Deudores Judiciales Morosos. Dicha inscripción e encontrará vigente hasta la extinción de la obligación.

Si bien en los procesos de desalojo por falta de pago, el Juez competente sólo debe fijar como punto controvertido si el demandado incurrió en la causal de resolución prevista en el artículo 1697 inciso 1 del Código Civil, esto es, “Si el arrendatario no ha pagado la renta del mes anterior y se vence otro mes y además quince días, es decir dos meses quince días. En caso si la renta se pacta por períodos mayores, basta con el vencimiento de un solo período y además quince días. De tal manera si el alquiler se conviene por períodos menores a un mes, es suficiente que venzan tres períodos”. En estas pretensiones el Juez no determina el monto de la deuda por concepto de arrendamientos impagos, solo el periodo, sin embargo si se hubiese acumulado la pretensión de pago de arriendos, lo que dificultará en la práctica la inscripción en el Registro de Deudores Judiciales Morosos.

Análisis del trámite en realidad.

Si analizamos la norma modificada con mayor detenimiento, nos daremos con la sorpresa de cómo es el trámite en la realidad.

a. Procedimiento Conciliatorio. Como quiera que el proceso se inicia con una demanda la misma debe cumplir con todos los requisitos de procedencia, entre los que se encuentra el acta de conciliación extrajudicial. Entonces, el nuevo proceso no es tan rápido como creyeron los legisladores.

b. Juez competente. La norma solo establece una norma de competencia territorial. Por consiguiente, deben aplicarse también las normas de competencia por cuantía, en cuyo caso, el arrendador deberá presentar la demanda de desalojo ante el juez de paz letrado si la renta mensual es hasta 50 URPs o ante el juez especializado en lo civil competente cuando la renta mensual supere dicho monto.

c. Oposición. El arrendatario tiene 6 días de plazo para oponerse a la restitución del inmueble acreditando: que el contrato de arrendamiento sigue vigente o que ha pagado el alquiler adeudado. El plazo es mayor que el que se concede para contestar la demanda en el proceso de desalojo del Código Procesal Civil, que es de 5 días. Se entiende que el demandado puede ofrecer los medios probatorios con las limitaciones previstas en el artículo 591 del Código Procesal Civil, esto es pudiendo ofrecer solamente documentos, declaración de parte y pericia. El ofrecimiento de una pericia conlleva la designación de un perito, la realización del dictamen y la citación a una audiencia para la ratificación de la pericia y las observaciones que pudieran formular las partes. No entendemos por qué los legisladores pensaron que habían creado un proceso más rápido.

d. Audiencia Única. Ante el silencio del legislador, y teniendo en cuenta que la norma bajo comentario se encuentra en el Título relativo al Desalojo, el Juez debe citar a las partes a una Audiencia Única.

e. Sentencia. La sentencia debe resolver la oposición del demandado y la pretensión de desalojo. Si la demanda es estimatoria el Juez debe declarar infundada la oposición del demandado, fundada la demanda y ordenando la restitución del inmueble. Si la demanda es desestimatoria, el Juez debe declarar fundada la oposición del demandado e infundada la demanda.

f. Cosa juzgada. Para que proceda el lanzamiento es necesario que la sentencia que declara fundada la demanda quede consentida o ejecutoriada, esto es, que sea confirmada por superior y en su caso que el recurso de casación interpuesto por el demandado haya sido declarado improcedente o infundado. Eso fluye de la remisión al artículo 593 del Código Procesal Civil. No entendemos por qué algunos denominaron desalojo express al nuevo procedimiento.

g. Requerimiento. A solicitud del arrendador el Juez requerirá al demandado la desocupación en el plazo de 15 días, bajo apercibimiento de lanzamiento. En el proceso de Desalojo del Código Procesal Civil, el plazo es de sólo 6 días.

h. Lanzamiento. Vencido el plazo concedido el lanzamiento se ejecutará a pedido del arrendador.

B. De la variable dependiente. Procesos de desalojo en el plazo legal.

El proceso sumarísimo, como su denominación lo señala, viene a ser aquel asunto contencioso de duración muy corta, con relación a los demás procesos de conocimiento y abreviado, donde se advierte ciertas limitaciones que se traducen en la restricción de determinados actos procesales, cuyo objeto es la de abreviar los más posible el trámite del proceso, a fin de lograr una solución al conflicto de intereses de que se trate, en el plazo de ley. El proceso sumarísimo se caracteriza por la reducción de los plazos procesales desde la demanda hasta la sentencia, y sobre todo por la concentración de los actos procesales en una sola audiencia, denominada audiencia única, dentro del cual inclusive se puede producir la expedición de la sentencia, salvo que el juez reserve su decisión para un momento posterior, como en el caso por falta de una actuación de medio probatorio.

En nuestro ordenamiento legal, el proceso de desalojo viene a ser uno contencioso que se tramita en vía sumarísima y se encuentra regulado en el Sub Capítulo 4 del Título III de la Sección Quinta del Código Procesal Civil, en los artículos 585 al 596. De ello se desprende que el proceso de desalojo es aquel dirigido a lograr la restitución de un bien al que se tiene derecho, ya sea mueble o inmueble.

Según nuestro ordenamiento legal tenemos entre las causales que ameritan el inicio del proceso de desalojo tenemos las siguientes: **A)** Por la Falta de Pago de

la renta o retribución, convenida por las partes por el uso, usufructo o la posesión del bien materia de desalojo. **B)** Por el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento por el que se entregó en uso, usufructo o la posesión el bien materia de desalojo. **C)** Y por último por la ocupación precaria del bien que es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido.

La competencia del Juez en el proceso de desalojo, se regula de conformidad con lo dispuesto en el tercer párrafo artículo 547 del Código Procesal Civil, que señala la competencia en el proceso sobre desalojo, precisando son competentes los Jueces Civiles, cuando la renta mensual es mayor a cincuenta Unidades de Referencia Procesal o no exista cuantía, y en caso la cuantía sea hasta cincuenta Unidades de Referencia Procesal, son competentes los Jueces de Paz Letrados, todo ello atendiendo a la competencia por razón de la cuantía. Sin embargo también es necesario señalar la competencia por razón al territorio en la que es competente el Juez del lugar donde se encuentre el bien.

Con relación al acto procesal como etapa del proceso sumarísimo tenemos la audiencia única, en la que contestada la demanda en el plazo de cinco días o transcurrido el plazo para hacerlo, el Juez bajo responsabilidad procederá con fijar fecha para la audiencia única que está constituida por los siguientes actos procesales: saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos, saneamiento, probatorio, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo. Al iniciarse la audiencia única, y en caso de haberse deducido excepciones o defensas previas en el plazo de ley, el juez ordenará al accionante que las absuelva, en el plazo de tres días, después de lo cual se procederá con la actuación de los medios probatorios pertinentes a las excepciones y defensas previas, pero solo de actuación inmediata, y en caso se hayan declarado infundadas las excepciones o defensas previas, el Juez mediante decisión debidamente motivada declarará saneado el proceso, y la existencia de una relación jurídica procesal válida, para que seguidamente con la intervención de las partes fijar los puntos controvertidos y determinará los que van a ser materia de prueba, a continuación en el saneamiento probatorio rechazará los medios probatorios que considere inadmisibles o improcedentes y dispondrá su actuación de los referidos a las cuestiones probatorias de tacha y oposición, luego de actuados los medios

probatorios referentes a la cuestión de fondo, es decir con la demanda y contestación a la demanda, el Juez concederá el uso de la palabra a los Abogados, que así lo soliciten, luego de ello expedirá sentencia.

El desalojo por vencimiento del plazo.

Desde el punto de vista del Código Civil de 1984 y el Código Procesal Civil.

Es necesario señalar que en la práctica contractual, los contratos de arrendamiento podrían ser de duración determinada o indeterminada.

En el primer caso, conforme al artículo 1699 del Código Civil:

Artículo 1699.- Fin de arrendamiento de duración determinada.

Según la norma pues el arrendamiento de duración determinada finaliza al vencimiento del plazo acordada por las partes, sin necesidad que sea necesario aviso previo de ninguna de ellas.

No es lógico que el arrendatario permanezca en el uso del bien arrendado, pues el artículo 1700 del Código Civil regula la figura de la continuación del arrendamiento, a saber:

Artículo 1700.- Continuación de arrendamiento de duración determinada.

Según el artículo en comento vencido el plazo del contrato, si el arrendatario se encuentra en el uso del bien arrendado, no se entiende la existencia de una renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento bajo sus mismas cláusulas, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.

Bigio considera que si se vence el contrato de arrendamiento y el arrendatario permanece sin resistencia del arrendador en el bien arrendado, el contrato definitivamente continúa sujeto a sus mismas cláusulas, excepto con relación del plazo del arrendamiento. Pues es lógico concluir que el arrendatario no se convierte en un ocupante precario, al contar con un título válido, el de arrendatario, para continuar como poseedor del bien arrendado.

En el segundo caso, conforme al artículo 1703 del Código Civil:

Artículo 1703.- Fin del arrendamiento de duración indeterminada.

Conforme al indicado artículo, se pone fin a un arrendamiento de duración indeterminada con el aviso judicial o extrajudicial al contratante obligado a la restitución del bien.

En los casos que el arrendatario continúe en el uso del bien, pese a lo previsto en los artículos 1700 y 1703 del Código Civil, para los casos en que el arrendatario continúe en el uso del bien, es necesaria una norma que establezca la sanción correspondiente, que es el artículo 1704 del Código Civil:

Artículo 1704.- Exigibilidad de devolución del bien y cobro de penalidad.

Una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento o haber cursado el aviso de conclusión del arrendamiento, si en caso el arrendatario no cumpla con restituir el bien, el arrendador tiene derecho a exigir su restitución y a hacer efectivo la penalidad convenida o, caso contrario, una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución efectiva. El cobro de cualquiera de ellas no importará la continuación del arrendamiento. (BIGIO CHREM, Jack 1994)

Bigio anota:

“[...] comprendiendo la no existencia de un contrato de arrendamiento vigente, el legislador ha regulado la obligación del arrendatario de pagar una suma que no se denomina “renta” sino “una prestación igual a la renta del periodo precedente”, la misma que deberá pagarse hasta la devolución efectiva del bien a favor del arrendador. Esta obligación legal básicamente tiene por objeto impedir que el ex arrendatario eluda el pago correspondiente por el uso del bien, o pueda someter al arrendador a la necesidad de solicitar el pago de una indemnización por daños y perjuicios”.

La norma contenida en el artículo 591 del Código Procesal Civil vigente, mencionando lo siguiente: el desalojo por causal de vencimiento del plazo. Por lo que las demandas con estas pretensiones se presentaron ante los juzgados de paz letrados y los juzgados especializados de acuerdo a la cuantía y materia.

La transición hacia el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Según señala Lama More, en doctrina y algunos autores como Cuadros Villena y Ramírez Cruz, ellos consideraron que el arrendatario podría devenir el precario por título fenecido. Sin embargo en el II Pleno Jurisdiccional Civil se planteó si pudiese el arrendatario devenir en precario “en caso el arrendador, luego de vencido el plazo de arrendamiento, cursó al arrendatario aviso para la devolución del predio arrendado”. De los 68 magistrados asistentes, la mayoría de 38 votos contra una minoría de 30 votos, donde se acordó que, “el arrendatario no deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya solicitado la devolución del bien arrendado”. Los fundamentos de la mayoría fueron:

- Que, conforme lo establece el artículo 1700 del C.C. vencido el plazo del contrato, si el arrendatario permanece en el uso del bien arrendado, no se entiende que hay renovación tácita, sino la continuación del arrendamiento bajo las mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución, la cual puede pedir en cualquier momento.
- Que, estando a lo establecido en la norma glosada, en ningún caso el arrendatario deviene en precario, aun cuando el arrendador le haya cursado el aviso solicitando la devolución del predio arrendado, pues tiene título legítimo en su origen y el arrendamiento continúa.

Los fundamentos de la minoría fueron los siguientes:

“[...] en estricta aplicación de los artículos 1703 y 1704 del C.C. que si el arrendador, vencido el plazo de arrendamiento, solicita la devolución del bien arrendado, cesa la continuación del arrendamiento que se precisa en el artículo 1700 de la misma norma sustantiva, en consecuencia, el arrendatario deviene en precario, pues el título (de arrendatario) que tenía feneció. Para poner fin a los contratos de arrendamiento, no se requiere dar aviso con la anticipación que prevé el artículo 1365 de la norma glosada, pues a tenor de lo dispuesto por el citado artículo 1703, dicho aviso puede ser judicial o extrajudicial, y puede darse en cualquier momento. En esta situación, la demanda de desalojo por ocupación precaria, interpuesta contra el que fue arrendatario, luego de vencido el plazo de arrendamiento y solicitada la devolución del bien debe ampararse”.

El jurista Lama More doctrinariamente cita cuatro ejecutorias supremas, a saber: Casación N.º 2717-2002-Lima, Casación N.º 2755-2002-Callao , Casación N.º 3467-2002-Callao y la Casación N.º 1437-2003-Lima, en las que se tiene por resuelto en la mayoría de los casos, una línea jurisprudencial en la que el arrendatario es intimado por el arrendador para la restitución del inmueble materia de arrendamiento, por decirlo por carta notarial, se convierte en un poseedor precario con título fenecido, posición a la que se adhiere dicho autor. Una visión distinta tiene Gonzales Barrón, quien considera que si el arrendatario no cumple con la restitución del bien al vencimiento del plazo ello “no significa que “el contrato a fenecido”, pues precisamente existen muchas cuestiones pendientes de ejecutar, especialmente los deberes de liquidación de la renta, que se justifican y explican únicamente por la existencia del contrato. Siendo así, ante la interrogante ¿por qué luego del vencimiento del plazo el arrendador tiene el derecho de exigir la devolución del bien (art. 1681-10 CC)? La respuesta es lógica: la mencionada obligación nace precisamente del contrato, que aún subsiste y no se encuentra fenecido”. Es más el mencionado autor añade que:

El arrendatario se encuentra obligado a la devolución del bien, a pagar la renta, a pagar la penalidad; y todo ello por el efecto directo de la relación jurídica nacida del contrato de arrendamiento. Diferente es, por tanto, el vencimiento del plazo, que faculta la exigencia de los derechos, entre ellos los de liquidación de la renta impaga; y otra cosa muy distinta, en caso de la extinción absoluta de la relación jurídica, que no se produce por el solo transcurso del plazo, ya que aún se encuentran pendientes los deberes propios de liquidar el vínculo, en este caso la renta la penalidad. Por el contrario, en caso el contrato hubiese “fenecido” (al curioso estilo de Lama More), entonces resultaría físicamente imposible el cobro de la cláusula penal, o de la renta, pues el negocio jurídico en donde aquella consta la obligación se encontraría extinto y fuera del mundo jurídico. En tal caso, el artículo 1700º del Código Civil, sería una curiosidad jurídica, casi un absurdo pero no lo es. (GONZALES BARRON Gunther 2011)

Un nuevo orden: el Cuarto Pleno Casatorio Civil.

Con relación a este Pleno Casatorio, la sentencia de fecha 13 de agosto de 2012, contenida en la Casación N° 2195-2011-Ucayali, dictada por la Corte Suprema de Justicia, y publicada el 14 de agosto de 2013, en el Diario Oficial El Peruano, es

de singular importancia no solo para quienes imparten justicia en materia civil, sino para los abogados y litigantes que tramitan sus casos durante largos años, atendiendo a la pretensión demandada, en los juzgados de paz letrados, civiles o mixtos, salas civiles o mixtas de las Cortes Superiores de Justicia y en las salas civiles de la Corte Suprema. Podemos observar que entre los casos más frecuentes en la práctica judicial, tenemos los procesos de desalojo por ocupación precaria, pues la falta de uniformidad de la jurisprudencia con relación a ello, ha facilitado para que gran parte de estos asuntos contenciosos culminen su trámite en la mismísima Corte Suprema de la República, por recurso de casación. Sobre el particular la Corte Suprema aceptó el reto planteado, y dictó un precedente judicial que es aplicación obligatoria. Por lo que en el presente análisis o vamos a limitarnos a la Regla establecida como precedente vinculante.

Precedente judicial vinculante:

El precedente considera como supuestos de posesión precaria a los siguientes:

“(…) Será un caso de título de posesión fenecido, cuando se presente el supuesto previsto por el artículo 1704 del Código Civil, toda vez que con el requerimiento de la restitución del inmueble, se pone de manifiesto la voluntad del arrendador de poner fin al contrato. No constituye un caso de título fenecido el supuesto contenido por el artículo 1700 del Código Civil, dado que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por imperio de la ley, se asume la continuación del mismo hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Bajo este orden, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a convertirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. Por lo que es necesario los precisar los fundamentos de la mayoría a saber: Asimismo también constituirá un caso de título de posesión fenecido, en caso de presentarse el supuesto previsto por el artículo 1704º de la norma sustantiva civil, ya que con el requerimiento de la conclusión del contrato y devolución del inmueble se pone de manifiesto la evidente voluntad del arrendador de poner fin al contrato de arrendamiento. La comunicación debe ser indubitable, es decir por carta notarial de ser el caso, de lo contrario, dará lugar a que la demanda de desalojo por precario se declare infundada. Contrario sensu, no constituirá un caso de título fenecido el supuesto contenido por el artículo 1700º del Código Civil, ya que el solo vencimiento del contrato de arrendamiento no resuelve el contrato sino que, por mandato de la ley, se asume la continuación

del contrato hasta que el arrendador le requiera la devolución del bien. Pues solo en el caso de existencia de un requerimiento fehaciente, recién se puede asumir que el poseedor ha pasado a constituirse en poseedor precario por fenecimiento de su título. Es necesario saber que la minoría tuvo una posición contraria: De otro lado, en el caso que se produzca el vencimiento del contrato de arrendamiento, debe señalarse que este constituye, de conformidad a lo previsto por los artículos 1700 y 1704 del Código Civil, pues el título que permite a las partes esto es, al arrendador, a solicitar la restitución del bien por vencimiento del plazo establecido en el mismo, así como también el cobro de la penalidad convenida o una prestación igual a la renta y, al arrendatario, la facultad de continuar en el arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones hasta que el arrendador solicite su devolución, el mismo que puede pedir en cualquier momento, siendo por tanto, la causal a invocar para demandar la restitución del bien la de desalojo por vencimiento del plazo del contrato y no la de desalojo por ocupación precaria, puesto que como ya se ha mencionado el vencimiento del plazo del contrato y la restitución del mismo no convierten en precario al arrendatario, pues este permanece en el bien en el entendido que continúa el arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, encontrándose obligado por el contrato a pagar la penalidad de haber sido convenida o una prestación igual a la renta, exigencias que no se requiere a quien tenga la calidad de ocupante precario pues conforme a lo normado por el artículo 911 del Código Civil, este ejerce la posesión sin contar con título que justifique la misma y por ende no se obliga a cumplir los pagos antes descritos. Pues según el voto de la minoría: El vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento no convierte al arrendatario en la calidad de precario, pues si bien no se advierte contemplado en la legislación civil, la renovación tácita del contrato, se encuentra también lo que la ley prevé en la continuación del arrendamiento bajo sus mismas estipulaciones, hasta que el arrendador solicite su devolución la cual puede solicitar en cualquier momento de acuerdo a lo contemplado por el artículo 1700 del Código Civil, facultando la ley al arrendador a exigir la devolución del bien en cualquier momento, y a cobrar la penalidad convenida o caso contrario a una prestación igual a la renta del periodo precedente, hasta su devolución conforme a lo establecido por el artículo 1704 del Código antes citado, no importando el cobro de los mismos la continuación del arrendamiento en caso el plazo de éste ha vencido o se ha cursado el aviso de conclusión del arrendamiento”.

Es necesario señalar que en el seno de la mayoría de la Corte Suprema prevaleció la corriente de Lama More, por el contrario la tesis de Gonzales Barrón fue acogida por la minoría. Pero más allá del debate conceptual y académico, en torno a este tema ¿es conveniente considerar un supuesto de conclusión del contrato de arrendamiento como un supuesto de posesión precaria? Ello implica para el accionante el trámite de un proceso de dos instancias que por el tiempo no le es favorable, la primera instancia ante el Juzgado Especializado en lo Civil o Mixto, la segunda ante la Sala Civil o Mixta, con el dilatado trámite del recurso de Casación ante una Sala Civil de la Corte Suprema. Desde el punto de vista del tiempo en la restitución del bien, no hubiese sido mejor seguir su trámite considerando como un supuesto de vencimiento del plazo, y con ello facilitar su inicio ante un juzgado de paz letrado y su conclusión ante un juzgado especializado o mixto. Bajo un punto de vista de política judicial, para la restitución del bien en el plazo de ley, nos parece inconveniente la decisión de la Corte Suprema, pues por un exceso de academicismo, conlleva a la condena a los abogados y litigantes a tramitar un proceso largo y dilatado. Para preocupación de nosotros los abogados, los jueces de paz letrados se encuentran declarando su incompetencia, aplicando el artículo 36 de la norma adjetiva, las demandas de desalojo por vencimiento del plazo, en virtud de que al ser supuestos de posesión precaria conforme a la regla del Cuarto Pleno Casatorio Civil, por ser asuntos de competencia de los jueces especializados. Por lo que eleva la carga procesal de los jueces especializados, haciendo que conozcan esos procesos, que eran de competencia de los juzgados de Paz Letrado, con un trámite más dilatado y tedioso, ante la probabilidad que culminen en la Corte Suprema vía recurso de casación. Como se podrá ver las Salas Civiles de la Corte Suprema, bajo ese contexto verán incrementada su carga procesal por decisión propia. Para algunos dirán que podrá demandar el desalojo una vez vencido el plazo del contrato de arrendamiento si es que no se solicita la devolución del inmueble. Sin embargo, acaso la notificación de la invitación a conciliar y el emplazamiento con la demanda de desalojo no surten el mismo efecto de poner fin al contrato. No negamos que el precedente vinculante establecido por la Corte Suprema es un avance en materia de unificación de la jurisprudencia contradictoria sobre posesión precaria. Empero la regla es sumamente inconveniente y hasta discutible, pero debe ser aplicada por todos los jueces de la República. Si bien se considera que no se debió incluir el vencimiento del plazo dentro de los supuestos

de posesión precaria, no consideramos prudente apartarse del precedente vinculante, pues ello generaría caos entre los justiciables. Puesto que no es bueno que un sector de jueces acate el precedente y otro sector no.

2.2.1. Legislación nacional

En nuestro país existe una necesidad de un mercado de inmuebles en alquiler, por lo que se recurre a la celebración del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, ya sea para fines habitacionales o para actividades comerciales. Sin embargo el propietario que pretenda alquilar su bien inmueble carece de un mecanismo que le permita evaluar los antecedentes y el historial de cumplimiento del posible inquilino, esta situación le genera un alto grado de riesgo a la hora de alquilar, ya que si por mala suerte le toca un inquilino que empieza a incumplir con el pago puntual de sus obligaciones, no tendrá más remedio que recurrir al poder judicial vía demanda de Obligación de Dar Suma de Dinero (pago de los alquileres) o Desalojo por falta de pago, o ambos en forma acumulativa; procesos que estadísticamente demostrado, podrían durar hasta cinco años.

Siguiendo al maestro Raúl Ferrero Rebagliati Teoría del Estado de derecho es la disciplina filosófica que se encarga de investigar la propia esencia y su fin del Estado, siendo así su meta radica en la valoración y axiológica. Asimismo tiene una estrecha relación el Estado con el Derecho.

Se llama Estado de Derecho a la forma Política el cual emerge su poder a través de ordenamientos jurídicos, con la finalidad de proteger los derechos fundamentales de la persona en Sociedad.

Sus antecedentes emergen desde la Declaración Universal de los Derechos Humanos. Lo cual significó un rechazo a la hegemonía absoluta del Rey, por cuanto su voluntad era impuesta verticalmente a sus súbditos. La ley como voluntad general aprobada y admitida por la sociedad, era para hacer posible la vida en armonía y tranquilidad, donde se reconocían y respetaban los derechos de la persona, tanto los políticas y civiles, como las sociales, económicas y culturales.

Las instituciones estaban al servicio de las personas cumpliendo cabalmente con el derecho de la defensa y el respeto a la dignidad, por cuanto dichos derechos son

el fin supremo de nuestra sociedad y del Estado, tal como señala la constitución política, en su artículo primero.

Teoría del acto jurídico.

Siguiendo la concepción doctrinaria del acto jurídico, entendemos por tal a todo hecho humano, voluntario, lícito, querido verdaderamente y manifestado por un agente capaz, referido al objeto física y jurídicamente posible, que crea, regula, modifica y extingue relaciones. A través del cual, las personas autorregulan sus múltiples relaciones, imponiéndose normas de derecho privado que son válidas solamente para sus forjadores y sus sucesores.

Elementos de los actos jurídicos.

Los requisitos del acto jurídico se clasifica en:

a) Esenciales: Aquellas no pueden faltar y son la manifestación de voluntad, agente capaz, objeto física y jurídicamente posibles, el fin lícito puede ser *Ab Solemnitatem* o *Ab Probationen*

b) Naturales: Son las que no concurren en toda clase de actos jurídicos, salvo en algunos que tiene como fuente la Ley, lo cual es asociada en algunos actos como la compraventa, donde se impone el saneamiento como una obligación del vendedor; o de los intereses en los contratos de mutuo dinerario.

c) Voluntarios: no son esenciales, tampoco son naturales pues aparecen en el acto solamente por voluntad de los agentes, por lo que son prescindibles, pero que son incorporados en el Acto, pues sin el cumplimiento el acto no surte sus efectos jurídicos, es decir a estos se les conoce como modalidades del acto jurídico.

Clasificación del acto jurídico.

El acto jurídico es variado, para la presente investigación, pues solo nos referiremos solamente a algunos, entre ellos: los actos patrimoniales y no patrimoniales; son actos patrimoniales los actos que se puedan cuantificar e incorporar en el negocio jurídico; contrario sensu el no patrimonial está referido a la lado interno de la persona que no puede ser apreciable en dinero.

Finalmente y sin dejar de lado a los actos jurídicos unilaterales, bilaterales y plurilaterales, estas intervienen al igual número de partes, pero que no será materia de investigación.

Teoría de las obligaciones.

El acto jurídico patrimonial es llamado acto obligación, por cuanto la persona debe cumplir su deber con relación a las otras personas, incluyendo a los que no están inverso en la esfera del derecho, pero que han sido impuestas por la norma ética, entre las que están las morales, religiosas, de sociabilidad o jurídicas. Otro sentido restringido que, excluye los deberes establecidos por el Derecho Público, como el pagar impuestos; tampoco incluye a las obligaciones del derecho privado en general, contrayéndose únicamente las obligaciones de derechos reales, familia, y de sucesiones.

Tomando el sentido restringido, la doctrina moderna ha establecido como la relación jurídica en cuya virtud, unas personas se comprometen a realizar una prestación; dar, hacer o no hacer en beneficio de otras personas, mostrando su autonomía de la voluntad.

Definiciones que, siendo expresadas de maneras diferentes, señalan esa relación entre las partes. Así tenemos que: Según H. Gustavo Palacios Pimentel: La llamada Teoría general de las Obligaciones no es sino la traducción jurídica de las relaciones económicas.

"Obligación es el vínculo jurídico entre dos personas o más personas determinadas, en virtud del cual, una o varias de ellas (deudor o deudores) quedan sujetas respecto a otra u otras(acreedor o acreedores) a hacer, o no hacer alguna otra cosa", según Raúl Ferrero Costa, definición corresponde a Giorgi.

"La obligación es el Vínculo jurídico establecido entre dos personas (o grupos de personas) por el cual una de ellas puede exigir de la otra la entrega de una cosa o el cumplimiento de un servicio o una abstención" como señala Emilio Borda, cita hecha por Raúl Ferrero.

"Derecho de obligaciones es el conjunto de relaciones de derecho patrimonial que tiene por objeto, hechos o prestaciones a cargo de una persona y en provecho de otra" (Ángel Gustavo Cornejo), citado por H. Gustavo Palacio Pimentel.

Elementos esenciales de las obligaciones.

Son los que no pueden faltar en ninguna obligación. Si alguno faltara, sería ineficaz dicha obligación. Estos son:

- a) Los sujetos.
- b) La prestación.
- c) El vínculo o relación.

a. Los Sujetos: En toda obligación tienen que concurrir como mínimo dos sujetos concretamente determinados: el acreedor que es el titular del crédito, el sujeto activo y, el deudor que es el sujeto pasivo, el que debe realizar la prestación en beneficio del acreedor.

Los sujetos pueden ser personas naturales o jurídicas, singulares o plurales.

b. La prestación: Consiste en el acto humano que puede ser de dar una cosa, hacer algo o abstener de realizar actos. Viene a ser el contenido de la prestación. Consiste en la actividad realizada por el deudor en provecho del acreedor o de un tercero. Esta prestación significa una ventaja económica.

La prestación deberá ser idónea, para cuyo efecto debe ser: cuando menos físicamente posible, jurídicamente lícita, determinada o determinable y debe tener un valor económico.

c. El vínculo jurídico: La obligación es siempre una relación jurídica y no debe tener otro carácter, porque está prevista por la ley, a la que garantiza su cumplimiento y exigibilidad, y en el peor de los casos, determina el pago de la indemnización por cumplimiento culposo o doloso. La ley protege al titular de la obligación por medios diversos.

Fuentes de las obligaciones.

Son los hechos que las generan o las originan. Habiendo sido varias, ahora la doctrina la ha reducido a dos: La voluntad y la ley.

La voluntad: puede ser por acción como por omisión en el sentido lato, la que puede ser lícita o ilícita. Los que son de estudio de las obligaciones patrimoniales son las que están comprendidas en los contratos o convenios que tienen por objeto constituir compromisos, que dan nacimiento a obligaciones para las partes. Es requisito fundamental el acuerdo de voluntades.

La Ley: Para muchos estudiosos es la fuente única de las obligaciones pues, la voluntad si no tuviera el respaldo y la garantía de la norma jurídica no tendría mayor trascendencia.

Clasificación de las obligaciones.

Al respecto se la clasifica atendiendo a una serie factores, por lo que, solamente enumeraremos sin entrar en detalles y son:

1. Singulares y plurales.
2. Positivas (dar y hacer) y negativas (no hacer)
3. Simples y compuestos
4. Dar cuerpo cierto o genéricos.
5. Divisibles e indivisibles.
6. Unilaterales y bilaterales.
7. Civiles y naturales.
8. Principales y accesorios.
9. Puras o modales y,
10. Convencionales o legales.

Obligaciones de dar.

Son obligaciones llamadas también positivas y consiste en la entrega de un bien mueble o inmueble, mencionando una clasificación que está en cuestión.

Esta entrega puede ser con los siguientes propósitos:

- 1) **Trasmitir la propiedad:** contrato de compraventa, permuta y donación.
- 2) Trasmitir solamente el derecho de uso o posesión, como el arrendamiento, usufructo, comodato etc.
- 3) Conferir la simple guarda o custodia, como el depósito.

Restituir a su propietario una vez cumplida la causa o razón que motivó la tenencia: casos como el de depósito, prenda, arrendamiento, comodato, usufructo o depósito". Según H. Gustavo Palacio Pimentel

Teoría de los contratos.

"El Contrato es el acuerdo entre dos o más partes relacionado con un objeto de interés jurídico. Su finalidad consiste en crear, regular, modificar o extinguir obligaciones con contenido patrimonial y constituye el acto jurídico plurilateral por excelencia", según la autorizada opinión del maestro Arias Schreiber, Max.

"Los contratos son fuente de las obligaciones. Los hombres contratan primero y del contrato nacen sus obligaciones. Pero no pueden contratar arbitrariamente, se han de someter necesariamente a principios que regulan la celebración del contrato. Estos principios pueden ser: la autonomía de la voluntad, la buena fe de las partes, la obligatoriedad del contrato y su ejecución de acuerdo a las reglas de la buena fe y común intención de las partes".

Es la fuente principal de las obligaciones, pues, del acuerdo asumido entre dos o más partes en el contrato nacen las obligaciones, las que pueden ser unilaterales o bilaterales. Se dice que el ser humano desarrolla su vida y todos sus actos a través de los contratos, con los cuales satisface sus necesidades personales, familiares y sociales. En los cuales va asumiendo obligaciones sucesivas.

Existen los contratos típicos y los atípicos, llamados también modernos. Los primeros son los que están regulados en la legislación, y los demás son los que, por la necesidad de la vida cada vez más dinámica, se van creando para hacer posible la actividad económica.

Según H. Gustavo Palacio Pimentel, La contratación reviste una importancia decisiva en dos fases: A) en el campo económico, porque viene a ser el instrumento mediante el cual el hombre satisface todas las necesidades que la naturaleza, la vida misma le impone, desde que nace hasta que muere. B) en el campo del derecho, como fuente creadora de obligaciones, constituye o vienen a ser derechos civiles patrimoniales, los que tienen que estar normados por el Derecho.

Teoría de los contratos de arriendos.

Es uno de los contratos típicos, llamado tradicionalmente contrato de arriendos, es el acuerdo entre dos partes en que, una de ellas se obliga a conceder el uso o goce de un predio dándole el destino que se señala en el acuerdo y, la otra parte, a pagar por el uso o goce un precio en dinero o en especie, o a entregar un tanto por ciento del rendimiento.

Esta clase de contrato permite al Arrendador usar y/o disfrutar de un inmueble ajeno, sin asumir la propiedad o dominio, dentro de las condiciones pactadas expresamente, entre las que están la de pagar una renta periódica y, devolver al arrendador dicho bien, a su vencimiento. Los sujetos que intervienen son el arrendador y el arrendatario, de cuyo acuerdo nacen las obligaciones que cada parte asume frente a su contraparte.

Por lo señalado, la fuente de las obligaciones tanto de una parte como de la otra, es el contrato de arriendos.

El contrato de arriendos es necesariamente bilateral, oneroso, sujeto a modalidad de condición y plazo, consensual, con prestaciones recíprocas, patrimonial. El fundamento sobre el cual reposa el contrato de Arriendos como de los demás, es el consentimiento, que es el acuerdo de voluntades sobre el objeto del contrato. Este consentimiento debe comprender a todas las cuestiones que conforman el objeto del contrato. Lo que supone que, la voluntad jurídica consensuada no este afectada de ningún vicio que la haga ineficaz.

El contrato de arriendos como todo acuerdo de voluntades, es obligatorio en cuanto se haya expresado en ellos, porque se presume que la declaración expresada en el contrato responde a la voluntad común de las partes y quien niega esa coincidencia debe probarla. Los contrato de arriendos también sólo produce efectos entre las partes que lo celebraron y sus herederos, salvo los derechos y obligaciones no transmisibles.

Objeto del proceso.

Según el maestro Silva Vallejo, objeto del proceso "Para unos es la realización del derecho objetivo, en la actuación de la ley positiva, en la aplicación abstracta de la ley.

Para otros, consiste en la realización de los derechos subjetivos, en la tutela de los intereses de quienes tienen un derecho.

Para Carnelutti, el objeto del proceso está en la composición de la litis. Luego concluye diciendo: *"Todas ellas, son incompletas y unilaterales.... que son el anverso y reverso de una misma moneda"*, quien concluye diciendo: *"Por otra parte el objeto y finalidad del proceso se conecta con el problema de la prueba y la verdad en el proceso"*.

La obligatoriedad de la audiencia.

El Código Procesal Civil ha consagrado la Audiencia como un requisito *sine qua nom*, para resolver todo conflicto planteado al órgano jurisdiccional, obligando a que el Juez de la causa tenga que programar la misma, señalando fecha y hora para su realización, la que amerita una resolución expresa. Un proceso sumarísimo de desalojo en general, entre los que se encuentra la invocada por la causal de vencimiento de contrato, debe resolverse pasando necesariamente por dicha audiencia, que es la llamada única. Porque en ella se deben cumplir con los siguientes actos solemnes: declaración de saneamiento del proceso, previa revisión de que se han cumplido los requisitos para generar una relación procesal válida entre las partes; propuesta de conciliación, pretendiendo que se logre una solución consensuada ante el Juez; la admisión y actuación de los medios probatorios ofrecidos por las partes; y finalmente se dicte sentencia, poniendo fin al proceso, declarando el derecho.

Probablemente, las demás causales de desalojo requieran de la audiencia, como una garantía de la seguridad jurídica, pero, en la de vencimiento de contrato resulta absolutamente innecesaria pues, se trata de una demanda que esta aparejada de un contrato donde el demandado y el demandante han convenido la forma de cumplimiento de las prestaciones que les corresponde. La seguridad jurídica de las partes queda garantizado, desde el punto de vista

del demandante, permitiendo que presente su pretensión debidamente sustentada, aparejando copia del contrato de arriendos, y, la del demandado, al notificarlo con la demanda y los anexos, permitiéndole que presente su contradicción, para el cual se le otorga un plazo prudente, de manera que, teniendo un contrato en cuya base se está solicitando pronunciamiento al Juez, y este ha escuchado a las partes y ha tenido a la vista sus puntos de vista sustentados con medios documentados, resulta inútil obligar al Juez, convocar a una audiencia como requisito obligatorio, para resolver la causa, por la causal de vencimiento de contrato.

Lo único que se logra con dicho requisito es dilatar la culminación del proceso de desalojo por vencimiento de contrato. Demora que, tiene su fuente en lo dispuesto por el Código Procesal Civil. El señalamiento de la fecha de la audiencia Única, está condicionada a la disponibilidad de espacio en la agenda del juez, la que regularmente está cubierta hasta cuando menos dos meses por delante. Por lo que, la audiencia en la que debería declarar saneado el proceso, proponer la conciliación, actuar las pruebas y dictar sentencia se debe programar para dos o más meses posteriores a la fecha en que se dicta la resolución pertinente.

Siendo esta, otra de las causas de orden normativo que produce la demora en la culminación de un proceso de desalojo por vencimiento de contrato.

Al respecto el maestro Carrión Lugo, señala la audiencia es la oportunidad procesal en que normalmente se deben actuar los medios probatorios, y precisa que, requiere las siguientes condiciones:

- a)** Dirección de la audiencia.- la audiencia será dirigida personalmente por el juez, bajo sanción de nulidad.
- b)** Concurrencia de los convocados y actuación en el local del juzgado. La fecha fijada para la audiencia es inaplazable y se realizará en el local del juzgado. A ella deberán concurrir personalmente las partes, los terceros legitimados etc. Entre otros requisitos concurrentes.

Vía procesal adecuada entre los procesos existentes.

Teniendo en cuenta que la vía del proceso Sumarísimo no es el más apropiado para resolver pronto el conflicto que genera el vencimiento del contrato de arriendos, atendiendo a las razones que se han señalado, debemos buscar una vía más idónea, para ello tenemos que tomar en cuenta lo siguiente:

"Todo juicio consta de dos etapas bien definidas:

- a) Etapa de conocimiento; y
- b) Etapa de ejecución.

En la primera se discute, se prueba y se declara o establece el derecho; y en la segunda, se realiza o ejecuta el derecho declarado.

El proceso de conocimiento Sumarísimo se inscribe dentro de esa necesaria etapa de conocimiento, que la hace morosa.

En la segunda, se parte de la existencia del derecho y está diseñada para su exigencia o cumplimiento.

Dentro de los procesos normados en el Código Procesal Civil, encontramos el Proceso Ejecutivo.

El proceso ejecutivo prescinde de la etapa de conocimiento sustituyéndola por un recaudo que apareja ejecución, por esa razón, pasa directamente a la segunda etapa, de allí su nombre. Entonces para este tipo de procesos la ley exige la presentación de un título con fuerza ejecutiva, en donde aparece reconocido el derecho del actor.

Por lo antes señalado, lo que más conviene para solucionar, en menor plazo, el conflicto que nace por el incumplimiento del arrendatario de devolver el bien arrendado al vencimiento del plazo pactado, es el Proceso que prescindiendo de la etapa del conocimiento, asume la forma ejecutiva.

Jorge D. Donato dice: *"El Proceso ejecutivo, a diferencia de los de conocimiento, no tiene por objeto la declaración de derechos dudosos y controvertidos, sino simplemente la realización de los que están establecidos por resoluciones judiciales o por títulos que el legislador prevé, concluye diciendo que, Es, por lo tanto, un procedimiento Para hacer efectivo un crédito que viene ya establecido o*

determinado en el documento, con el que se procede ejecutivamente, es decir, a ejecutar, no a discutir ni declarar”.

Por su parte Carlos Hernández Lozano dice: Así ciertos documentos que por su representatividad y confianza no necesitan de la declaración de certeza que les viene del proceso de conocimiento, gozan de ejecución inmediata (títulos ejecutivos), en tanto que otros necesitan del análisis sobre la validez material y formal del título para continuar la ejecución, obtenida sobre ellos la sentencia (declaración de certeza).

2.2.2 Legislación comparada.

En la presente investigación se tomará como base teórica en la legislación comparada la de Colombia, en la que podemos que en un contrato entre dos personas pueda haber una disputa, que puede ocasionar muchos dolores de cabeza y más en un proceso de restitución de inmueble arrendado. Este tipo de acciones puede generar estrés para ambas partes. En situaciones como estas, casi siempre es mejor conciliar. Sin embargo, cuando una de las partes no acepta su responsabilidad debe iniciarse un proceso como este. Es así que queremos explicar hoy en qué consiste.

El Proceso de restitución de inmueble arrendado está regular por el Código de Procedimiento Civil, en el cual se acude a una jurisdicción ordinaria para que un Juez determine la devolución del inmueble y el pago de perjuicios. Aunque esto pareciera ser algo favorable, no lo es del todo, puesto que en la Ley 820 de 2003 hay unas cláusulas de terminación de contrato para arrendadores como para arrendatarios. Es así que si una de las partes incumple el otro puede solicitar una reparación.

Sin embargo, en el caso en que un arrendador haya cumplido con todo lo expuesto en el Código Civil y en la Ley 820 de 2003, puede empezar con el proceso de restitución de inmueble arrendado. Es así que para ello es posible hacerlo mediante un Juez de procedimiento civil, mediante la justicia ordinaria o un proceso ejecutivo para solicitar medidas cautelares. En este último, el perdedor de este proceso deberá pagar los cánones adeudados, los perjuicios ocasionados y una multa por incumplimiento.

La persona que inicia con este tipo de procedimientos debe tener claro que puede durar bastante tiempo y generar costos adicionales. Por esta razón es indispensable acudir a un abogado experto en derecho civil para una asesoría y de esta manera agilizar el proceso. Dentro de las obligaciones del arrendatario está el de pagar a tiempo y de Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. Por su parte, una de las obligaciones del arrendador es mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.

2.3 DEFINICIONES CONCEPTUALES

En el presente trabajo desarrollo los siguientes conceptos:

- **Arrendamiento.-** El arrendamiento es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica.

- **Allanamiento.-** El allanamiento es una de las formas denominadas de terminación anómala del proceso, por cuanto no recae una sentencia sobre el fondo del asunto tras el oportuno debate de las partes, una vez aportadas las pruebas en defensa de sus intereses.

El allanamiento entraña un reconocimiento por la parte demandada de las pretensiones del demandante articuladas en su escrito de demanda.

- **Contrato.-** El contrato es un acuerdo legal manifestado en común entre dos o más personas con capacidad (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones relativas a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca.

- **Desalojo.-** El desalojo implica jurídicamente, privar a alguien de la morada, quitándole la tenencia o posesión del inmueble que habitaba. Se necesita para ello una orden judicial que lo autorice, habiéndose comprobado la falta de derecho para residir en el lugar. Puede tratarse de un inquilino que ha incumplido su obligación de pagar la renta, que tenga su contrato vencido, o que lo haya destinado a fines prohibidos en el contrato o a actividades ilícitas o inmorales.

2.4 HIPÓTESIS

El contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, no tiene incidencia en los procesos de desalojo en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017.

2.5 VARIABLES

2.5.1 Variable Independiente

Contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento.

2.5.2 Variable Dependiente

Proceso de desalojo en el plazo legal.

2.6 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES
<p>VARIABLE INDEPENDIENTE</p> <p>Contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Contrato con cláusula de allanamiento a futuro. - Contrato con firmas legalizadas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conclusión del contrato de arrendamiento. - Resolución de contrato por falta de pago. - Por Notario Público. - A falta de Notario por el Juez de Paz Letrado
<p>VARIABLE DEPENDIENTE</p> <p>Proceso de desalojo en el plazo legal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Acta de conciliación extrajudicial. - Oposición del arrendatario. 	<ul style="list-style-type: none"> - Por falta de acuerdo entre las partes. - Sin la asistencia de la parte invitada. - Contrato de arrendamiento vigente. - Cancelación de la renta adeudada.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

La investigación sobre incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal, es de tipo sustantiva, porque se ha tenido como referencia para su desarrollo expedientes sustanciados en el segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, en el periodo comprendido para el año 2017, con las características señaladas.

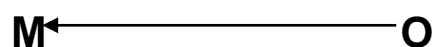
3.1.1 Enfoque

El enfoque de la investigación contenida en el informe final es de corte cuantitativo, ya que aborda una problemática en el marco del contrato de arrendamiento desde el punto de vista jurídico social, ya que en la práctica judicial no se está logrando la restitución del bien inmueble en el proceso de desalojo por vencimiento de contrato o por falta de pago de la renta en el plazo legal, no obstante el contrato contar con la cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario; por lo que con la investigación se recomienda soluciones desde una óptica jurídica, para la restitución del bien materia de arrendamiento en un plazo que no perjudique al arrendador.

3.1.2 Alcance o nivel

La investigación durante su desarrollo ha tenido un alcance o nivel de descriptiva y también explicativa.

3.1.3 Diseño



Dónde: M = Es la muestra

O = Es la Observación

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA

- **Población.** La población que se utilizó al desarrollar la investigación, básicamente han sido los expedientes de procesos sobre desalojo contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, sustanciados en los Juzgados de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.

- **Muestra.** Se determinó de manera aleatoria 06 expedientes del Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, 2017.

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas	Instrumentos	Utilidad
Análisis documental	Matriz de análisis	Recolección de datos
Fichaje	Fichas Bibliográficas de resumen	Marco teórico y bibliografía

3.4 TÉCNICAS PARA EL PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

- Durante la investigación sea analizaron crítica y coherentemente los contenidos de los expedientes desde la etapa postulatoria hasta la sentencia firme sobre desalojo contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, así como de los textos, revistas, jurisprudencias y páginas web vinculadas al tema.

- La ficha de análisis de los documentos se ha procedido con su estudio y analizarse durante todo el proceso del desarrollo de la investigación.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

Habiéndose procedido con el análisis de los instrumentos de recolección de datos, consistente en los expedientes sobre desalojo con las características descritos para la investigación, de tal manera se realizó la aplicación para su análisis desde la etapa postulatoria de demanda y contestación, así como las demás etapas hasta la sentencia firme, y que el resultado informativo que se ha obtenido, es el que se muestra en las conclusiones que se desprenden en la investigación.

Con la investigación desarrollada y culminada en el presente informe, se tiene como propósito dar una salida a la problemática jurídico social, no solo en el ámbito teórico jurídico, sino en la práctica judicial teniendo como base el tema relacionado a la incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, en el periodo 2017, es decir si el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, cumple con el objetivo de lograr la restitución del bien en el plazo legal, a los titulares del derecho (propietarios copropietarios o arrendatarios, etc.), ya que el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento no incide significativamente en la devolución del bien en el plazo legal de quince días, es en virtud a ello que se desarrolló un estudio minucioso para solucionar este problema social que perjudica a los arrendadores, con la renuencia a la entrega del bien. Para tal efecto se procedió con la aplicación de una ficha de observación como instrumento para medir la muestra determinada aleatoriamente, constituida por seis expedientes sobre desalojo contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, para establecer el fundamento de la decisión judicial de la Juez del Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, de las razones porque no se logra la restitución del bien materia de desalojo, en el plazo previsto en el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, manifestándose con ello que la norma antes citada sea ineficaz en la práctica judicial, por lo que es necesario su exploración para los efectos de ofrecer alternativas para su solución.

4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS.

Procesados los datos desde la etapa postulatoria hasta la sentencia firme de la muestra constituida por los seis expedientes sobre desalojo, sustanciados ante el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, en el periodo 2017, se estableció en los citados expedientes, la falta de incidencia significativa del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal, ya que en dichos procesos no se está logrando la restitución del bien inmueble materia de desalojo en el plazo de quince días, ya que al analizarse el instrumento técnico oficial especializado, se determinó que el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 5 de la Ley N° 30201, se muestra ineficaz, ya que la acción de desalojo debe tramitarse inexorablemente en la vía del proceso sumarísimo, respetando sus etapas y plazos de dicho proceso.

CUADRO No. 01

VARIABLE DEPENDIENTE				
EXPEDIENTE	CONCLUSIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR FALTA DE PAGO.	POR NOTARIO PÚBLICO	A FALTA DE NOTARIO POR EL JUEZ DE PAZ LETRADO
No. 00931-2017-0-1201-JP-FC-01	SI	NO	SI	NO
No. 01048-2017-0-1201-JP-FC-01	SI	NO	SI	NO
No. 00311-2017-0-1201-JP-FC-01	NO	SI	SI	NO
No. 00005-2017-0-1201-JP-FC-01	NO	SI	SI	NO
No. 00661-2017-0-1201-JP-FC-01	SI	NO	NO	NO
No. 00049-2017-0-1201-JP-FC-01	SI	NO	SI	NO

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre Desalojo.
Elaborado: Tesista.

En el primer cuadro se tiene de los seis expedientes sustanciados en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, 2017, en las que se comprueba que el contrato de arrendamiento con cláusula de allanamiento, no tiene incidencia significativa en los procesos de desalojo en el plazo legal conforme el penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 5 de la Ley N° 30201, pese el contrato de arrendamiento haya concluido por vencimiento o por falta de pago de la renta, y los contratos hayan sido legalizados las firmas ante Notario, de lo que se concluye que la norma antes acotada es ineficaz para lograr la restitución de bien en los procesos de desalojo en el Segundo Juzgado de Paz Letrado, 2017.

CUADRO No. 02

VARIABLE DEPENDIENTE				
EXPEDIENTE	POR FALTA DE ACUERDO ENTRE LAS PARTES.	SIN LA ASISTENCIA DE LA PARTE INVITADA	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE	CANCELACIÓN DE LA RENTA ADEUDADA.
No. 00931-2017-0-1201-JP-FC-01	SI	NO	NO	NO
No. 01048-2017-0-1201-JP-FC-01	NO	SI	NO	NO
No. 00311-2017-0-1201-JP-FC-01	SI	NO	NO	NO
No. 00005-2017-0-1201-JP-FC-01	NO	SI	NO	NO
No. 00661-2017-0-1201-JP-FC-01	SI	NO	NO	NO
No. 00049-2017-0-1201-JP-FC-01	SI	NO	NO	NO

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo.

Elaborado: Tesista.

En el segundo cuadro se tiene de los seis expedientes sustanciados en el Órgano Jurisdiccional antes citado en el periodo, 2017, en la que se comprueba que en cuatro procesos de desalojo, la falta de acuerdo en la conciliación extrajudicial, y solo en dos procesos las partes no han asistido a la conciliación, asimismo se verifica en todos los procesos los demandados al contestar la demanda no han acreditado que el contrato de arrendamiento se encontraba vigente, menos aún, que hayan cancelado la deuda por concepto de renta, y no obstante a ello, hacen valer su derecho de contradicción en la contestación de la demanda, con propósitos dilatorios, razón por la cual los contratos de arrendamiento con cláusula de allanamiento y firmas legalizadas, no inciden en el desalojo en el plazo legal, en el Segundo Juzgado de Paz Letrado, 2017.

CUADRO No. 03

En el presente cuadro se determina de los seis expedientes sobre desalojo con contrato con cláusula de allanamiento a futuro con firmas legalizadas del Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, periodo, 2017, no se resuelven conforme al penúltimo párrafo del artículo 594 del Código Procesal Civil, modificado por el artículo 5 de la Ley N° 30201.

<i>Expedientes sobre Desalojo con contrato con cláusula de allanamiento a futuro en el Segundo Juzgado de Paz letrado periodo 2017</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>No resuelve el conflicto de intereses en el plazo legal establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil</i>	<i>05</i>	<i>83 %</i>
<i>Resuelve el conflicto de intereses en el plazo legal establecido en el artículo 594 del Código Procesal Civil</i>	<i>01</i>	<i>17 %</i>
<i>TOTAL</i>	<i>10</i>	<i>100 %</i>

Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo.

Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de Expedientes sobre desalojo.

Elaborado: Tesista

Análisis e interpretación

Habiendo hecho un análisis a la muestra de la investigación, que consta de 06 expedientes en materia civil sobre desalojo, en la cual la decisión del Órgano

Jurisdiccional se ejecuta después de transcurrido más de dos años, se advierte de lo aplicado que el 83 % de los expedientes sobre desalojo, no resuelve el conflicto en el plazo de ley, pues por el contrario se han ejecutado después de dos años la restitución del bien por lanzamiento, no obstante por su naturaleza tramitarse en la vía del proceso sumarísimo, ello por causas atribuibles al Juzgador, al no resolver en el plazo de ley.

Ahora bien, el 17% de expedientes en materia civil, sobre Desalojo con contrato con cláusula de allanamiento, se resolvió en el plazo legal que establece la norma contenida en el artículo 594 de la norma adjetiva civil, ello por razones que el demandado no hizo valer su derecho de contradicción.

Conclusión.

Como resultado podemos afirmar que en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, se evidencia un mayor volumen de casos en las que el Juez de Paz Letrado de Huánuco, resolvió el conflicto de intereses ejecutándola a través de lanzamiento después de transcurrido más de dos años de interpuesta la demanda, en inobservancia del artículo 594 del Código Procesal Civil, por los siguientes fundamentos que desglosaremos a continuación:

- Por formular el demandado oposición a la demanda de desalojo.
- Por declarar fundada las nulidades de actos procesales deducidas por parte del demandado.
- Por declarar ha lugar la solicitud de reprogramación de la audiencia única por parte del demandado.
- Por la expedición de resoluciones judiciales fuera de los plazos previstos en la ley, aduciendo excesiva carga procesal.

Es claro que en nuestro ordenamiento jurídico en caso de los procesos contenciosos que se tramitan en la vía del proceso sumarísimo, los actos procesales son de duración corta, sin dilaciones concentrándose los actos procesales de saneamiento procesal, fijación de puntos controvertidos, saneamiento probatorio, actuación de pruebas y sentencia en la diligencia de audiencia única.

CUADRO N° 04

<i>Expedientes sobre Desalojo con contrato con cláusula de allanamiento a futuro en el Segundo Juzgado de Paz letrado periodo 2017</i>	<i>Fi</i>	<i>%</i>
<i>En la que el demandado no demostró que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o haya cancelado la renta</i>	<i>06</i>	<i>83 %</i>
<i>En la que el demandado demostró que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o haya cancelado la renta</i>	<i>01</i>	<i>17 %</i>
TOTAL	06	100%

Fuente: Matriz de Análisis de expediente civiles sobre desalojo.
Elaborado: Tesista



Fuente: Matriz de Análisis de expedientes civiles sobre desalojo.
Elaborado: Tesista

Análisis e interpretación

Habiendo analizado la muestra de la presente investigación, referente a 06 expedientes en materia civil sobre desalojo con contrato con cláusula de allanamiento, se tiene que la parte demandada al correrse traslado de la demanda no han demostrado que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o acreditar que se encuentren al día, advirtiéndose de lo aplicado que el 83 %, y el 17% si demostró que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o acreditar que se encuentren al día.

Conclusión.

De la obtención de todos estos resultados, es posible llegar a una conclusión la cual está dada que el mayor porcentaje de los procesos sobre desalojo con contrato con cláusula de allanamiento a futuro, la parte demandada no demostró e que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o acreditar que se encuentren al día, y que lo único que realizan al interior del proceso, es dilatarlo presentando escritos sin aranceles judiciales, pidiendo reprogramación de audiencia única nulidades de actos procesales, y medios impugnatorios, y que un menor porcentaje demostró que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o acreditar que se encuentren al día.

Por lo tanto podemos afirmar que el Órgano Jurisdiccional, no resuelve el conflicto de intereses en el proceso de Desalojo por Vencimiento del Plazo, por causas también atribuibles a la parte demandada, lo cual perjudica económicamente al demandante, al no obtener una restitución oportuna de su bien inmueble.

4.2. Contrastación de hipótesis y prueba de hipótesis

Con la información recopilada, analizada e interpretada mediante técnicas de análisis, se evidencia que en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, 2017 el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario no tiene incidencia significativa en los procesos de desalojo en el plazo legal, al no demostrar que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o acreditar que se encuentren al día, pues por el contrario la parte demandada presenta escritos con el único fin de dilatar el proceso, siendo así, es necesario que bajo los fundamentos del derecho a la propiedad, y al principio de celeridad procesal debe resolverse esta controversia en el plazo que prevé la norma contenida en el artículo 594 del código procesal Civil, modificado por Ley No. 30201, para lograr una pronta restitución del bien.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

5.1 Contrastación de los resultados del trabajo de investigación.

Una vez obtenidos los resultados de la compulsa y análisis de la muestra determinada de forma aleatoria de seis expedientes con la pretensión de desalojo, se ha comprobado que en el Órgano Jurisdiccional donde se tramitaron en el periodo 2017, el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario no incide en los procesos de desalojo en el plazo legal, al no haberse expedido las resoluciones judiciales, como la norma contenida en el artículo 594 del código procesal Civil, modificado por Ley No. 30201, pese a que el demandado no acreditó que el contrato de arrendamiento se encuentra vigente o haya acreditado encontrarse al día en el pago de la renta mensual, aunado a que la diligencia de audiencia denominada única, se programa fuera del plazo que establece el artículo 554 de la norma antes acotada, es decir dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo, refiriendo que su programación es de acuerdo a la agenda judicial, y peor aún que la sentencia no se expide conforme se encuentra establecido en el penúltimo párrafo del artículo 555 de la norma procesal, tanto más, que la parte demandada con el único propósito de mantenerse en posesión del bien sin retribución alguna, presenta a través de su defensa recursos dilatorios, concediéndosele un plazo adicional para subsanar omisiones o defectos producidos dolosamente, en una clara vulneración del principio de celeridad el proceso, el cual forma parte del derecho a un debido proceso sin dilaciones injustificadas, que implica un equilibrio razonable entre celeridad, rapidez, velocidad, prontitud, del proceso en este caso de desalojo.

CONCLUSIONES

Después de llevado adelante la contrastación de los resultados de la investigación, y de analizados los expedientes sobre desalojo sustanciados en el Segundo Juzgado de Paz Letrado del Distrito Judicial de Huánuco, periodo, 2017, se llegó a las siguientes conclusiones:

1.- Que, el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, presentado con la demanda, no incide significativamente en los procesos de desalojo en el plazo legal en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, 2017, ya que no se está logrando la restitución del bien en el plazo que establece el artículo 594 del código procesal Civil, modificado por Ley No. 30201.

2.- Asimismo el nivel de eficacia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, es relativamente bajo, en los procesos de desalojo en el plazo legal en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, 2017, porque la diligencia de audiencia denominada única, se programa fuera del plazo que establece el artículo 554 de la norma procesal civil, es decir dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo.

3.- En el periodo 2017 no han sido muy frecuentes la aplicación del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, en los procesos de desalojo en el plazo legal en el Segundo Juzgado de Paz Letrado de Huánuco, 2017, la sentencia no se expide conforme se encuentra establecido en el penúltimo párrafo del artículo 555 de la norma procesal adjetiva, es decir en la audiencia única.

RECOMENDACIONES

Al haberse estudiado la muestra determinada de forma aleatoria de seis expedientes, y comprobarse nuestra hipótesis se recomienda las siguientes acciones para lograr una restitución inmediata de la bien inmueble materia de desalojo, entre ellas con ciertas modificaciones del Código Procesal Civil, como propuesta legislativa:

1.- Para una incidencia significativa de la aplicación del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, en los procesos de desalojo en el plazo legal, los Jueces de Paz Letrado que conocen los asuntos contenciosos de desalojo con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, en caso el demandado no demuestre que el contrato se encuentra vigente o que haya cancelado la renta mensual dos meses más quince días, debe emitir sentencia inmediatamente, disponiendo que el demandado restituya el bien en el plazo improrrogable de 15 días.

2.- Para mayor eficacia de la aplicación del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, en los procesos de desalojo en el plazo legal, se deberá proponer una iniciativa legislativa de la modificación del artículo 594 del Código Procesal Civil, adicionándose en caso el demandado no demuestre que el contrato se encuentra vigente o que haya cancelado la renta mensual dos meses más quince días, la decisión contienda en la sentencia es inimpugnable.

3.- Para contar con mayor frecuencia la aplicación del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, en los procesos de desalojo con contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en el plazo legal, deberá inaplicarse el artículo 554 del Código Procesal Civil que señala: *“Contestada la demanda o transcurrido el plazo para hacerlo el juez fijará fecha para la audiencia de saneamiento, pruebas y sentencia, la que deberá realizarse dentro de los diez días siguientes de contestada la demanda o de transcurrido el plazo para hacerlo bajo responsabilidad”*.,

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ARIAS SCHREIBER Pezet Max. (1984), *“Código Civil Peruano”*. Exegesis Tomo I. Librería Studium.
- BIGIO CHREM, Jack, (1994). *“El contrato de arrendamiento. Exposición de Motivos Oficial”*, Gaceta Jurídica, Lima.
- CASTILLO FREYRE Mario. (2016) *“Todo sobre el Contrato de Arrendamiento”*. Primera Edición Lima.
- CARRIÓN LUGO Jorge. (2008) *“Procesos de Ejecución”*. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L. Primera Edición. Lima.
- CÓDIGO CIVIL (2017) JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima.
- CÓDIGO PROCESAL CIVIL (2017) JURISTA EDITORES E.I.R.L. Lima.
- FERRERO COSTA. Raúl. (1994). *“Curso de Derecho de Obligaciones”*. Tercera Edición. Grijley E.I.R.L. Lima Perú.
- FLORES POLO, Pedro. (1980) *“Diccionario de términos Jurídicos”*, Tomo I A-F Primera Edición. Lima .Cultural Cuzco S.A.
- GACETA JURIDICA (2016) *“Código Procesal Civil Comentado”*. Editorial El Búho E.I.R.L. Lima-Perú.
- GONZALES BARRÓN, Gunther, (2011). *“La posesión precaria”*, Jurista, Lima.
- GUILHERME MARINONI Luis. (2011). *“Estudios Sobre los Medios Impugnatorios en el Proceso Civil”*. Gaceta Jurídica S.A. Primera Edición. Lima.
- HERNANDEZ LOZANO Carlos A. (1997) *“Procesos Sumarísimos”*. Ediciones Jurídicas. Lima Perú.
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. (2011) *“Manual de Consulta Rápida del Proceso Civil”*. Grijley E.I.R.L. Tercera Edición. Lima.
- HINOSTROZA MÍNGUEZ, Alberto. (2016) *“Comentarios al Código Procesal Civil”*. Pacífico Editores SAC. Cuarta Edición. Lima.
- JORGE D. Donato. (1997). *“Juicio Ejecutivo”*. Editorial Universidad de Buenos Aires.

- LAMA MORE, Héctor Enrique, (2012) *“La posesión y la posesión precaria. El nuevo concepto del precario y la utilidad de su actual regulación en el derecho civil peruano”*, Motivensa, Lima.
- LEDESMA NARVAEZ, Marianella. (2015). *“Comentarios al Código Procesal Civil”*. Gaceta Jurídica. Quinta Edición. Lima.
- MONROY GALVEZ Juan (2013). *“Diccionario procesal Civil”*. Gaceta Jurídica S.A.
- OSTERLING PARODI Felipe. (2013). *“Los Contratos-Consecuencias Jurídicas de su Incumplimiento”*. Gaceta Civil y Procesal Civil. Primera Edición. Lima.
- SILVA VALLEJO José Antonio. (1996) *“Teoría General del Proceso”*. Chiclayo Perú.
- PALACIO, Lino Enrique. (2010). *“Derecho Procesal Civil”, T. VIII, N° 1232*. Lima: Ed. Abeledo-Perrot, Bs. As.
- PALACIOS PIMENTEL H. Gustavo. (1984). *“Elementos del Derecho Civil Peruano”*. Tomo I. Tercera Edición. Lima Perú.
- www.justiciaviva.org.pe/webpanel/doc.../doc24092009-191017.pdf.

ANEXO

MATRIZ DE CONSISTENCIA

“LA INCIDENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON CLAUSULA DE ALLANAMIENTO A FUTURO DEL ARRENDATARIO EN LOS PROCESOS DE DESALOJO EN EL PLAZO LEGAL EN LOS JUZGADOS DE PAZ LETRADO DE HUÁNUCO,

PROBLEMAS	OBJETIVO	HIPOTESIS	OPERACIÓN DE VARIABLES			
			VARIABLES	DIMENSION	INDICADORES	INSTRUMENTO
<p>PROBLEMA GENERAL ¿Cómo incidirá el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017?</p> <p>PROBLEMA ESPECIFICO PE1 ¿Cuál es el nivel de eficacia logrado del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017?</p> <p>PE2 ¿Qué tan frecuentes han sido los el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL Demostrar el grado de incidencia del contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017.</p> <p>OBJETIVO ESPECIFICO OE1 Determinar el nivel de eficacia logrado del el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017.</p> <p>OE2 Identificar el nivel de frecuencia con que se han presentado el contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario en los procesos de desalojo en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017.</p>	<p>HIPOTESIS GENERAL El contrato de arrendamiento de inmuebles con cláusula de allanamiento a futuro del arrendatario, no incide significativamente en los procesos de desalojo en el plazo legal, en los Juzgados de Paz Letrado de Huánuco, 2017.</p>	INDEPENDIENTE	Contrato con cláusula de allanamiento a futuro.	Conclusión del contrato de arrendamiento. Resolución de contrato por falta de pago. Por Notario Público. A falta de Notario por el Juez de Paz Letrado	<p>1. Análisis Documental</p> <p>2. Jurisprudencia</p>
			DEPENDIENTE	Centro de conciliación extrajudicial. Oposición del arrendatario.	Por falta de acuerdo entre las partes. Sin la asistencia de la parte invitada. Contrato de arrendamiento vigente. Contrato de arrendamiento vigente Cancelación de la renta adeudada.	